

TUGAS AKHIR

**ANALISIS PELUANG INVESTASI PADA KASUS
RUMAH TOKO (RUKO) DI JL. MOJOPAHIT
KABUPATEN MOJOKERTO**



DISUSUN OLEH:

PRO PATRIA

HASANUDIN

NIM : 03114054

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA**

2018

TUGAS AKHIR
ANALISIS PELUANG INVESTASI PADA KASUS RUMAH TOKO
(RUKO) DI JL. MOJOPAHIT KABUPATEN MOJOKERTO

DISUSUN OLEH:

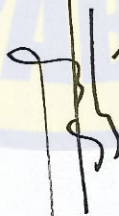
HASANUDIN

NIM : 03114054

Diajukan guna memenuhi persyaratan
untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik (S.T) pada Program Studi Teknik Sipil
Fakultas Teknik
Universitas Narotama Surabaya.

Surabaya, Agustus 2018

Mengetahui
Dosen Pembimbing



Ronny Durrotun Nasihien, S.T, M.T
NIDN : 0720127002

TUGAS AKHIR
ANALISIS PELUANG INVESTASI PADA KASUS RUMAH TOKO
(RUKO) DI JL. MOJOPAHIT KABUPATEN MOJOKERTO

DISUSUN OLEH:

HASANUDIN


NIM : 03114054

Tugas akhir ini telah memenuhi persyaratan dan disetujui untuk di ujikan.

Surabaya, Agustus 2018

Menyetujui

Dosen Pembimbing,

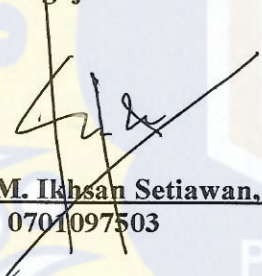

Ronny Durrotun Nasihien, S.T, M.T
NIDN : 072012700

**TUGAS AKHIR INI
TELAH DIUJIKAN DAN DIPERTAHANKAN DIHADAPAN TIM PENGUJI
PADA HARI RABU, TANGGAL 08 AGUSTUS 2018**

**Judul Tugas Akhir : ANALISIS PELUANG INVESTASI PADA KASUS
RUMAH TOKO (RUKO) DI JL. MOJOPAHIT
KABUPATEN MOJOKERTO**

**Disusun Oleh : HASANUDIN
NIM : 03114054
Fakultas : TEKNIK
Program Studi : TEKNIK SIPIL
Perguruan Tinggi : UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA**

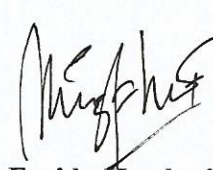
**Tim penguji terdiri :
Ketua Penguji**


1. Dr. M. Ikhsan Setiawan, S.T., M.T.
NIDN: 0701097503


Sekretaris


2. Julistyana Tistogondo, S.T., M.T.
NIDN: 0715077503

Anggota


3. Farida Hardaningrum, S.Si., M.T.
NIDN: 0711037001

**Mengesahkan,
Ketua Program Studi Teknik Sipil,**


Ronny Durrotun Nasihien, S.T, M.T.
NIDN.0720127002

**Fakultas Teknik
Dekan,**


Dr. Ir. KOESPIADI, M.T
NIDN. 0701046501

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, Saya :

Nama : **HASANUDIN**

NIM : **03114054**

JUDUL TUGAS AKHIR : **ANALISIS PELUANG INVESTASI PADA KASUS
RUMAH TOKO (RUKO) DI JL. MOJOPAHIT
KABUPATEN MOJOKERTO**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tugas Akhir ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat Karya/Pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan / Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan suatu Jiplakan/Plagiat maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi Akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh yang berwenang sesuai ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, Agustus 2018

Yang membuat pernyataan



Nama : Hasanudin

NIM : 03114054

ANALISIS PELUANG INVESTASI PADA KASUS RUMAH TOKO (RUKO) DI JL. MOJOPAHIT KABUPATEN MOJOKERTO

ABSTRAK

Ruko merupakan usaha dibidang properti yang berkembang pesat di Indonesia. Tidak hanya terjadi di kota-kota besar, pertumbuhan investasi properti juga berkembang pesat di kota Mojokerto. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah kabupaten Mojokerto layak dijadikan usaha dibidang ruko? Dan memberikan referensi kepada investor mengenai kondisi investasi di kabupaten Mojokerto.

Dari hasil kuisioner dengan 100 responden, didapatkan hasil minat responden untuk memiliki Ruko adalah 68 responden dan jumlah responden menginginkan usaha dibidang Ruko dibandingkan membuka usaha dibidang perumahan adalah 67 responden.

Perhitungan analisis kelayakan investasi dilakukan dengan menggunakan analisis finansial *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PP), dan *Internal Rate of Return* (IRR). Dengan menggunakan tingkat suku bunga ke-1 adalah 1.5%, dan suku bunga ke-2 adalah 3%.

Hasil penelitian menggunakan analisis finansial *Payback Period* (PP) didapatkan hasil selama 19 bulan. Maka, berdasarkan *Payback Period* (PP) maka proyek ini layak. Kemudian dari hasil perhitungan NPV didapatkan NPV positif yaitu sebesar Rp. 24.460.146,94. Dengan nilai NPV yang positif, maka nilai investasi inipun layak dari hasil perhitungan NPV. Dari hasil perhitungan IRR sebesar 1.29 % per bulan atau 21.48 % per tahun yang berarti bahwa nilai ini lebih besar dari suku bunga yang digunakan maka proyek invetasi ini layak dari hasil perhitungan *IRR*.Melihat dari kesimpulan dari hasil penelitian yang dinyatakan layak, maka dalam hal hal ini adalah Menaikkan harga jual agar laba yang dihasilkan akan lebih meningkat dan mempertahankannya hingga pada masa yang akan datang.

Kata Kunci : analisis kelayakan investasi; *Net Present Value* (NPV); *Payback Period* (PP); *Internal Rate of Return* (IRR).

ABSTRACT

Shophouse or called Ruko is a property business that is growing rapidly in Indonesia. It is not only happens in big cities, the growth of property investment is also growing rapidly in the Mojokerto city. The purpose of this study was to find out whether the Mojokerto city was a good place for business in the Shophouse? And provide references to investors regarding investment conditions in Mojokerto city.

From the questionnaire with 100 respondents, it obtained the results of respondents' interest in owning a shophouse is 68 respondents and the respondents who are interest in the shophouse business comparing to respondents who wants to business in the housing sector is 67 respondents.

The results of the study using financial analysis Payback Period (PP) obtained results for 19 months. Based on the Payback Period (PP), this project is feasible. Then, the NPV calculation results obtained a positive NPV that is Rp. 24,460,146.94. Since the NPV value is positive, the value of this investment is also feasible based on the NPV calculation. From the calculation of the IRR of 1.29% per month or 21.48% per year, which means that this value is greater than the interest rate used, this investment project is feasible from the results of IRR calculations. As seen in the conclusions of the research results is declared feasible, then in terms of this, it can be increasing the selling price so that the resulting profit will increase as well as maintain it in the future.

Keywords: *Investment Feasibility Analysis Net Present Value (NPV); Payback Period (PP); Internal Rate of Return (IRR).*

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	
Halaman Judul.....	ii
Lembar Pengesahan.....	iv
Pernyataan Keaslian Karya Ilmiah.....	v
Berita Acara Bimbingan.....	vi
Kata Pengantar.....	vii
Abstrak.....	vii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel.....	xii
Daftar Gambar.....	xiii
BAB I Pendahuluan.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah	2
1.3. Batasan Masalah.....	3
1.4. Tujuan Penelitian.....	3
1.5. Manfaat Penelitian.....	4
1.6. Lokasi Penelitian.....	4
BAB II Tinjauan Pustaka.....	5
2.1. Tinjauan Penelitian Sebelumnya.....	5

2.2.	Teori Dasar Yang Digunakan.....	13
2.2.1.	Pengertian Ruko.....	13
2.2.2.	Karakteristik Responden.....	13
2.2.3.	Pengertian Investasi.....	14
2.3.	Evaluasi Investasi.....	15
2.3.1.	Evaluasi Investasi Metode NPV.....	15
2.3.2.	Periode Pengembalian (Payback Period)	16
2.3.3.	Evaluasi Investasi Metode IRR.....	17
BAB III	Metodologi Penelitian.....	19
3.1.	Jenis Penelitian.....	19
3.2.	Jenis dan Sumber Data.....	19
3.3.	Teknik Pengumpulan Data.....	19
BAB IV	ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	24
4.1.	Gambaran Umum Objek Lahan Penelitian.....	24
4.2.	Persiapan	24
4.3.	Hasil Pengumpulan Data.....	24
4.4.	Rincian Biaya Investasi.....	34
4.5.	Analisis Investasi dengan Metode Payback Period.....	38
4.6.	Analisis Investasi dengan Metode Net Present Value.....	39
4.7.	Analisis Investasi Dengan Metode Internal Rate Of Retur.....	41
BAB V	PENUTUP.....	45

5.1. Kesimpulan.....	45
5.2. Saran.....	46
DAFTAR PUSTAKA.....	48
Lampiran – Lampiran.....	50



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.1 Tinjauan Penelitian Sebelumnya.....	5
Tabel 4.3.1. jumlah responden.....	24
Tabel 4.3.2. kelompok umur.....	25
Tabel 4.3.3 domisili responden.....	26
Tabel 4.3.4. pekerjaan responden.....	27
Tabel 4.3.5. penghasilan responden tiap bulan.....	29
Tabel 4.3.6. perlu adanya ruko.....	30
Tabel 4.3.7. usaha yang diinginkan	31
Tabel 4.3.8. Fasilitas yang di butuhkan.....	31
Tabel 4.3.9 minat responden.....	32
Tabel 4.3.10. bidang usaha yang diinginkan.....	33
Tabel 4.4.1. Biaya Investasi.....	37
Tabel 4.4.2. nilai investasi dan rincian pendapatan per bulan.....	38
Tabel 4.5.1. Perhitungan Payback Period.....	39
Tabel 4.6.1. Perhitungan Net Present Value.....	41
Tabel 4.7.1. Perhitungan Internal Rate of Return.....	42
Tabel 4.7.2. Data statistik.....	44

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.6.1 peta Kota Mojokerto.....	4
Gambar : 3.3.a.1.1 format kuisisioner 1	20
Gambar : 3.3.a.1.2 format kuisisioner 2	21
Gambar 3.1 Bagan Alur Penelitian.....	22
Gambar 4.3.1. Diagram Jumlah Responden Menurut Jenis Kelamin.....	25
Gambar 4.3.2. Diagram Usia Responden.....	26
Gambar 4.3.3. Diagram Domisili responden.....	27
Gambar 4.3.4. Diagram Pekerjaan Responden.....	28
Gambar 4.3.5. Diagram Penghasilan Tiap Bulan.....	29
Gambar 4.3.6. Diagram Perlu Adanya Ruko.....	30
Gambar 4.3.7. Diagram usaha yang diinginkan.....	30
Gambar 4.3.8. Fasilitas Yang Diinginkan.....	31
Gambar 4.3.9. Diagram Ingin Memiliki Ruko.....	33
Gambar 4.3.10. Diagram Bidang Usaha yang Diinginkan.....	33
Gambar 4.6.1. Diagram Statistic.....	44

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Setelah dilakukannya observasi lapangan untuk memenuhi kebutuhan data penelitian. Dan setelah data diproses, maka dapat disimpulkan sebagai berikut.

Dari responden yang berjumlah 100 responden, yang terdiri dari 79 laki-laki dan 21 perempuan. Dengan usia 25-30 tahun berjumlah 32 responden, usia 30-35 berjumlah 48 responden, usia 35-40 berjumlah 20 responden. Dari keseluruhan responden, 96 responden memilih Ya. Sehingga bisa dikatakan bahwa daerah penelitian ini terdapat banyak responden yang menginginkan adanya Ruko. Dari data yg diperoleh minat responden memiliki Ruko 68 responden. Dan jika dibandingkan dengan usaha bidang perumahan responden lebih memilih usaha bidang Ruko yaitu 67 : 33.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan serta teori yang melandasi penelitian ini, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa peluang investasi Ruko tersebut layak, karena jika dilihat dari hasil penelitian menggunakan alat analisis Payback Period (PP) atau jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali pengeluaran investasi, didapat hasilnya ialah selama 16 bulan. Jumlah ini didapat dari hasil pembagian investasi dengan cashflow.
2. Dari hasil perhitungan NPV didapatkan NPV positif yaitu sebesar Rp.

24.460.146,94. Dengan nilai NPV yang positif, maka berarti bahwa nilai proyek investasi ini pun layak dari hasil perhitungan NPV.

3. Dari hasil perhitungan IRR sebesar 1.79 % per bulan atau 21.48 % per tahun yang berarti bahwa nilai ini lebih besar dari suku bunga yang digunakan maka proyek investasi ini layak dari hasil perhitungan IRRnya.

Di lihat dari ketiga metode yang digunakan dan ketiga-tiganya menunjukkan hasil yang sama yaitu layak, sehingga dapat disimpulkan peluang investasi ini layak untuk di lakukan.

Selain itu, dari segi aspek pasarnya juga investor akan diuntungkan jika berinvestasi dalam peluang usaha ruko di daerah penelitian, Karena dalam waktu 16 bulan, investor sudah bias mengembalikan modal. Dan investor dapat meningkatkan kebutuhan masyarakat dengan membuka usaha yang banyak diminati oleh responden dalam hal ini masyarakat yang ada di daerah sekitar penelitian.

5.2. Saran

Melihat dari kesimpulan aspek keuangan yang ternyata dinyatakan layak, maka dalam hal ini saran yang dapat di berikan adalah sebagai berikut:

1. Mengkaji ulang agar dana yang diinvestasikan dapat kembali, misalnya dengan meninjau kembali harga jual yang diterapkan agar pendapatan dapat ditingkatkan sehingga dapat menutupi dana-dana yang dikeluarkan dan dapat memperoleh laba yang diharapkan.
2. Menaikkan harga jual agar laba yang dihasilkan akan lebih meningkat.

3. Mempertahankan atau bahkan lebih ditingkatkan kondisi aspek pasar tersebut hingga pada masa-masa yang akan datang.



DAFTAR PUSTAKA

Aleandri, Moh Benny. 2009. *Management keuangan Bisnis: Teori Dan Soal*.

Bandung: Perbit Alfabeta.

Bambang, Riyanto. 2001. *Dasar-Dasar Pembelajaran Perusahaan*. Edisi Ke Empat, Cetakan Ketujuh. Yogyakarta: BPFE.

Bima Vansa Dewa, *Studi Analisis Kelayakan Investasi Proyek Rumah Toko dari Aspek Teknis (Balok dan Pelat) dan Aspek Finansial*, Yogyakarta.

Heni Fitriani, 2010. *Analisa Kelayakan Finansial Pasar Tradisional Modern Plaju Palembang*, Palembang.

Halim, Abdul, 2005. *Analisa Investasi*, Salemba Empat, Jakarta.

Heni Fitriani, 2010. *Analisa Kelayakan Pasar Tradisional Modern Plaju Palembang*, Palembang.

Herlianto, Didit dan Triani Pujiastuti. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Penerbit Graha Ilmu.

Husnan Suad, Suwarsono. 1994. *Studi Kelayakan Proyek*. Edisi Ketiga. Unit penerbit dan percetakan AMP YKPN, Yogyakarta.

Husnan Suad, Suwarsono Muhammad, 2000. *Studi Kelayakan Proyek*. Edisi Keempat. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

<https://mojokertokota.bps.go.id/publication/2017/08/10/95effe0e24cb3d658bb1c53c/kota-mojokerto-dalam-angka-2017.html>

Kuswadi, 2007. *Analisa Keekonomian Proyek*. Yogyakarta: Penerbit Andi.

Mulyadi. 2001. *Akuntansi Manajemen: Konsep, Manfaat dan Rekayasa*.

Yogyakarta: STIE YKPN.

Ni Putu yunisa Putri, 2013. *Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Ruko*, Samarinda.

Zunan Ahsan Algony, M. Ruslin Anwar, Hamzah Hasyim, 2010. *Studi Kelayakan Finansial Pada Proyek Pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing Kota Malang*. Malang.

